


La vivienda en arrendamiento

Un grave problema social

Alejandro Méndez Rodríguez*

A VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO se ha constituido en la actualidad en uno de los principales factores que inciden en el deterioro de las condiciones de vida de la población urbana, y día a día tiende a serlo mayormente. En la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) el 56% de las viviendas están ocupadas por inquilinos, cifra que refleja la magnitud de este grave problema social. Pero veamos algunas de sus características.

En la ZMCM pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda en arrendamiento. El primer tipo es la vivienda media que se ofrece a los estratos medios de la sociedad cuyos ingresos son superiores a 6 veces el salario mínimo. El arrendamiento de las viviendas y departamentos se establece a través de un contrato. Estas viviendas se encuentran ubicadas principalmente en colonias como Polanco, Narvarte, Del Valle, Roma, Nápoles.

El segundo tipo de vivienda es la popular, que está dirigida a los estratos sociales que ganan ingresos alrededor de 3 y 5 veces el salario mínimo. En estos arrendamientos no existe contrato y por lo general las viviendas no reúnen los requisitos mínimos establecidos por la Secretaría de Salubridad y Asistencia, tales como ventilación e iluminación. Algunas colonias en las que se ofrecen son la Agrícola Oriental, Pantitlán, Moctezuma, Anáhuac, Vallejo.

El tercer tipo es la vivienda que está bajo el régimen de renta congelada; es decir, aquellas que desde el decreto expedido por el Gobierno en 1942 no han registrado aumentos significativos en el monto de su renta. Estas viviendas se localizan en las colonias Guerrero, Cuauhtémoc y principalmente en el centro de la ciudad.

Por último, existen los departamentos de las unidades habitacionales que se ofrecen a los sec-

tores de la población que obtienen entre 3 y 5 veces el salario mínimo. Generalmente no existen contratos de arrendamiento firmados entre el propietario y el inquilino sino más bien acuerdos verbales entre las partes debido al carácter ilegal de dicha relación.

Ahora bien, cada uno de los tipos de vivienda que componen el mercado de arrendamiento tiene un funcionamiento particular, pero en los cuatro tipos encontramos ciertas características comunes, como es el que ninguno de ellos se rija por criterios sociales en la determinación del precio de la renta: lo común es que el propietario sea quien establece las reglas para determinarlas.

Centrándonos en el análisis de los tipos de vivienda media y popular, apreciamos que se han venido desenvolviendo bajo tres características principales: incre-

* Miembro del personal académico del IIEC.



mento acelerado del precio de las rentas, alto grado de monopolización del mercado, y reducción paulatina de la oferta contrastando con el aumento de las necesidades habitacionales, o sea, la demanda.

Los actuales precios de las rentas de departamentos oscilan entre los 16 mil y 180 mil pesos, dando un promedio de 52 mil 338 pesos. En 1971 los precios oscilaban entre 450 y 4 mil 550 pesos con promedio de 1 mil 778 pesos. Así, comparando el precio mínimo y máximo de las rentas de estos dos años, encontramos que se ha multiplicado 35.5 veces el precio mínimo y 39.5 veces el máximo; el precio promedio ha crecido alrededor de 29 veces.

El salario mínimo en igual periodo sólo ha crecido 21 veces, lo que quiere decir que en 1971 el trabajador con salario mínimo debía trabajar 14 días para poder cubrir las rentas del departamento más modesto, mientras hoy debe laborar 24.

Si hablamos del precio máximo de las rentas en 1971 hallamos que un departamento en la colonia Polanco rentaba 4 mil 550 pesos, es decir, el equivalente a 142 días de salario mínimo; en 1984, la renta máxima en la misma colonia es de 180 mil pesos que equivale a 264 días de trabajo con salario mínimo.

Esto muestra claramente que

mientras las rentas de los departamentos crecen aceleradamente, los ingresos de la población aumentan a un ritmo mucho menor, por lo que en la actualidad el trabajador debe destinar mayor cantidad de sus ingresos y su trabajo a cubrir la renta de un departamento modesto.

Otra característica es la mayor participación de agentes económicos como las inmobiliarias y administradoras privadas en el manejo de los departamentos. Así, tenemos que en 1971 alrededor del 35.6% de la oferta de departamentos era controlada por varias inmobiliarias y administradoras de bienes raíces, mientras a principios

de este año aproximadamente el 58.7% de la oferta es controlada por cuatro grandes inmobiliarias. Estos datos muestran claramente la tendencia hacia la concentración del manejo de los departamentos en la ZMCM.

La presencia de los grupos inmobiliarios ha convertido el mercado de vivienda en renta en un mercado altamente especulativo, lo que hace posible entender por qué el incremento de las rentas supera considerablemente las tasas de inflación registradas anualmente.

Por otro lado existe una marcada reducción en la oferta de departamentos, de tal suerte que entre 1971 y 1984 ha disminuido 54.5 por ciento mientras que las necesidades habitacionales crecieron en 52%, lo que obviamente determina el aumento constante del déficit de viviendas en renta.

Además, los departamentos que actualmente se ofrecen son más pequeños que los de 1971. En el mercado inmobiliario encontramos que hoy se ofrecen departamentos con 1.9 recámaras en promedio. En cambio, en 1971 se ofrecían con 2.3 recámaras. Es decir, que la tendencia es a ofrecer departamentos con menor número de recámaras.

Con tal panorama en el mercado de rentas, sobra decir que los actuales artículos del Código Civil del Distrito Federal no responden a la gravedad del problema. Es evidentemente necesario modificar e instrumentar una ley inquilinaria que realmente responda a la realidad.

**Renta de los departamentos en la ciudad de México
1971 y 1984**
(a precios corrientes)

Año	Precio mínimo	DRT	Precio máximo	DRT	Promedio
1971	450.00	14	4,550.00	142	1,778.00
1984	16,000.00	24	180,000.00	264	52,338.00

DRT.— Equivalencia del número de días que se requieren para cubrir la renta a razón de salario mínimo.
FUENTE: Muestreo estadístico elaborado por el autor.